PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

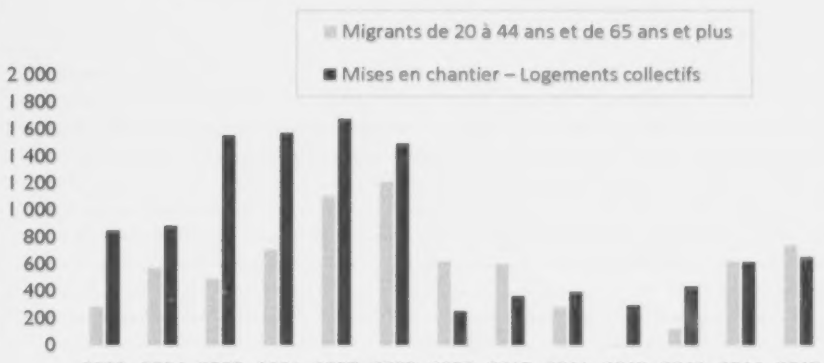
Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants[1]

- Parce qu'il est prévu que les mises en chantier de logements collectifs augmenteront et que la construction de maisons individuelles sera stable, le nombre total de mises en chantier d'habitations ira croissant en 2016, puis se stabilisera quelque peu en 2017.
- Les prix MLS® moyens devraient continuer d'afficher des gains modestes durant la période visée par les prévisions, soutenus par la demande de logements de la population et par la diminution du nombre d'inscriptions courantes par rapport aux ventes dans la région de Kelowna.
- Selon les prévisions, la croissance démographique demeurera élevée jusqu'en 2017, tandis qu'un redressement de l'emploi est prévu au second semestre de 2016; il devrait se poursuivre en 2017.

Figure 1

La migration des jeunes professionnels et des personnes âgées suit la demande de logements collectifs



Source : SCHL, Statistique Canada – Données détaillées sur le solde de la migration, RMR de Kelowna.

[1] Les prévisions et les données historiques contenues dans le présent document sont fondées sur les informations disponibles au 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 La construction résidentielle s'intensifiera en 2016 et se stabilisera en 2017
3 L'activité sur le marché de la revente devrait s'approcher des niveaux record en 2016-2017
4 La pression à la baisse sur le taux d'inoccupation continuera en 2016
5 Perspectives économiques
6 Taux hypothécaires
7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
10 Tendances en bref
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Le nombre prévu de logements locatifs neufs mis sur le marché en 2016 ne répondra sans doute pas à la demande, ce qui entraînera une diminution plus marquée du taux d'inoccupation, qui s'établira à 0,5 % en 2016, suivie d'une légère augmentation portant le taux à 1,0 % en 2017.

La construction résidentielle s'intensifiera en 2016 et se stabilisera en 2017

La hausse de la migration nette et les bas taux hypothécaires devraient contribuer à stabiliser la demande de logements neufs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kelowna en 2016 et 2017. Après un léger accroissement des stocks invendus sur le marché du neuf dans les segments des logements individuels et collectifs du marché dans la seconde moitié de 2015, les stocks ont été en lente diminution au premier trimestre de 2016. Le faible taux d'inoccupation combiné à la croissance démographique alimentée par la migration s'est traduit par une intensification de la construction de logements collectifs, qu'il s'agisse de logements locatifs ou, dans une moindre mesure, de logements en copropriété. La construction de logements locatifs et de copropriétés continuera d'accroître la densité pour répondre à la demande croissante de la part des résidents nouveaux et existants, en particulier dans les villes de Kelowna et de West Kelowna, où sont actuellement construits la plupart des logements locatifs et des copropriétés.

Une augmentation de l'activité de construction est prévue par rapport à 2015, les prévisions de mises en chantier, toutes catégories confondues, se situant entre 1 420 et 1 580 logements en 2016. Selon les prévisions, la construction de logements collectifs reprendra les devants en 2016, tandis que le nombre de logements individuels mis en chantier restera stable, comme il l'a été lors des deux dernières années. En 2017, l'augmentation progressive prévue des taux d'intérêt hypothécaires commencera à atténuer les effets de l'amélioration de la situation de l'emploi et de la croissance démographique, ce qui devrait donner lieu à la mise en chantier d'entre 1 290 et 1 510 logements.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Dans le segment des logements collectifs, la migration des jeunes professionnels et des personnes âgées est un facteur clé de la demande en matière de logements (figure 1). Plus particulièrement, le regain d'intérêt pour la construction d'appartements locatifs est la tendance qu'on observe à ce jour en 2016, la plupart étant construits dans la ville de Kelowna, notamment autour du campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique. Un total de 343 appartements de ce type ont été mis en chantier au cours du premier trimestre de 2016, soit 61 % de toutes les mises en chantier pour l'année. De plus, au cours de la même période, les mises en chantier de copropriétés se chiffraient à 81, réparties assez uniformément entre différents types de logements : appartements, maisons en rangée et duplex. Les stocks du segment des logements collectifs affichent encore une tendance à la baisse en 2016, après avoir connu une brève augmentation au second semestre de 2015, alors que les logements neufs sont vendus aussitôt achevés. La tendance des stocks d'appartements en copropriété, notamment, est fortement à la baisse, les statistiques ne rapportant aucun nouvel appartement en copropriété invendu sur le marché en date de mars 2016. Cette situation est cependant peut-être attribuable aux délais de construction plus longs des immeubles d'appartements, puisqu'il y avait un total de 215 appartements en copropriété en construction en mars. Les stocks de jumelés et de maisons en rangée suivent aussi une tendance à la baisse en 2016, puisque la demande pour ces types de logements a également augmenté au cours des deux dernières années et que l'activité reprend sur le marché de la revente. La demande de jumelés et de maisons en rangée s'est aussi redressée, alors que l'écart

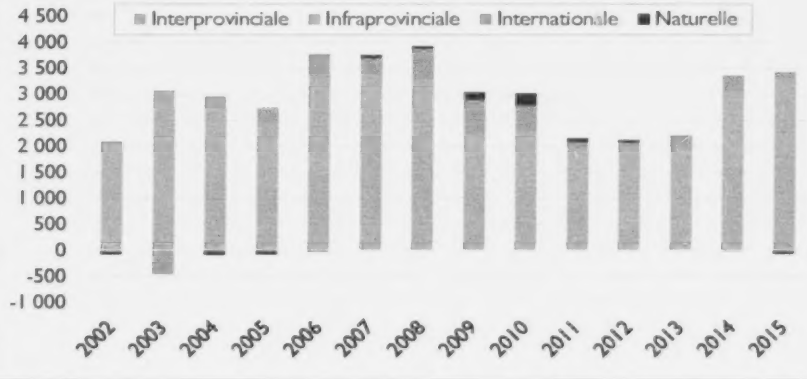
entre le prix médian des jumelés sur le marché du neuf et sur le marché de la revente s'est resserré au cours des deux dernières années, la différence de prix d'une maison neuve passant de 32 % en 2014 à 26 % en 2015. Par conséquent, les acheteurs d'habitations cherchent peut-être des solutions de logement plus abordables que les jumelés, ce qui s'est traduit par une hausse du nombre de mises en chantier dans les segments des jumelés et des maisons en rangée en 2014 et en 2015. Les stocks demeurant relativement bas, il est probable que cette tendance se maintiendra au cours des deux prochaines années, car la demande mue par les facteurs démographiques fera sentir son effet dans tous les segments du marché du neuf.

La RMR de Kelowna devrait profiter de l'accroissement du solde migratoire et de l'accélération du rythme de formation des ménages, ce qui servira de base à la demande de nouveaux logements tout au long de la période visée par les prévisions. La migration vers la région de Kelowna est historiquement un important facteur de croissance de la population et de demande de logements, puisque la croissance démographique naturelle est relativement limitée (figure 2)[2]. Environ 1 712 nouveaux ménages seront constitués dans la RMR de Kelowna en 2016, une hausse comparativement aux 1 624 qui l'ont été en 2015. La formation de ménages devrait se stabiliser à 1 575 nouveaux ménages en moyenne au cours des cinq prochaines années – bien au-dessus de la moyenne de 1 135 ménages par an des cinq dernières années –, ce qui soutiendra la demande de logements tout au long de la période visée par les prévisions[3].

Figure 2

La migration stimule la croissance démographique et la demande de logements

Composantes de la croissance démographique – RMR de Kelowna



Source : SCHL, Statistique Canada – Données sur le solde de la migration, RMR de Kelowna.

L'activité sur le marché de la revente devrait s'approcher des niveaux record en 2016-2017

L'activité sur le marché de la revente dans la RMR de Kelowna est restée forte en 2015, affichant un total de 5 378 transactions, soit une augmentation de 10 % par rapport à 2014. Au cours des trois premiers mois de 2016, les ventes MLS® dans la région de Kelowna ont augmenté de 20 % par rapport à la même période en 2015, un rythme de vente sans précédent depuis 2006. Soutenues par de faibles taux d'intérêt hypothécaires et une croissance démographique plus vigoureuse, les ventes MLS® ont progressé dans tous les segments du marché, y compris ceux des maisons individuelles, des maisons en rangée et des copropriétés, et les conditions du marché sont demeurées globalement équilibrées. La forte progression des ventes observée au cours du premier trimestre de 2016 est le prolongement de la tendance à la hausse amorcée en 2014, alors que la situation de l'emploi s'est améliorée, ce qui a contribué à la croissance démographique et à la formation d'un plus grand nombre de ménages.

En 2016, la tendance générale du marché de la revente montre une grande activité, car l'arrivée de personnes dans la région et la présence de ceux qui y sont déjà installés contribuent à l'intensification de la concurrence sur le marché.

[2] La croissance démographique naturelle est définie comme le solde des naissances et des décès sur une période donnée. En raison d'un pourcentage plus élevé de personnes âgées au sein de la population, la croissance démographique naturelle n'a jamais été un facteur important de la croissance globale de la population.

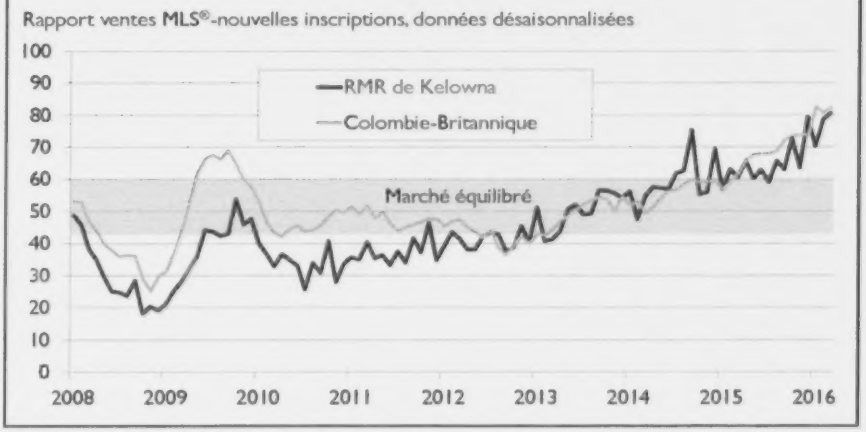
[3] BC Stats, données de P.E.O.P.L.E. 2015 publiées en septembre 2015; calculs de la SCHL.

En conséquence, le marché continuera d'enregistrer au cours des deux prochaines années un niveau de ventes supérieur à la moyenne décennale de 4 193 transactions. La croissance démographique plus forte, les faibles taux d'intérêt hypothécaires et les conditions favorables de l'économie locale devraient soutenir des ventes MLS® de l'ordre de 5 720 à 6 080 transactions en 2016, et de 5 330 à 6 070 transactions en 2017.

L'expansion des ventes associée à la tendance à la baisse du nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente de la région de Kelowna a provoqué, au milieu de 2014, le passage d'un marché acheteur à un marché équilibré, qui persiste à ce jour. Cependant, l'on s'attend à un niveau d'activité élevé sur le marché de la revente au cours des deux prochaines années. Durant cette période, l'équilibre du marché devrait se maintenir, puisqu'il est prévu que les nouvelles inscriptions augmenteront à un rythme comparable à celui des ventes. Habituellement, la hausse des prix des logements existants entraîne une augmentation des nouvelles inscriptions, puisque certains propriétaires se tournent vers un marché actif pour changer leur situation en matière de logement. Toutefois, les inscriptions peuvent réagir à retardement, ce qui peut faire en sorte que le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un baromètre des conditions de marché de la revente, dévie à court terme vers un marché vendeur, avant de prendre une trajectoire décroissante alors que la forte activité du marché donne l'occasion aux résidents existants de changer leur situation en matière de logement (figure 3). Le premier trimestre de 2016 montre des signes d'un resserrement des conditions du marché de la revente, les statistiques indiquant que l'activité intense observée au cours des trois premiers mois a entraîné un nouveau recul du nombre d'inscriptions courantes, tandis que le nombre de nouvelles inscriptions ne s'est pas hissé au niveau des ventes. Les nouvelles inscriptions devraient augmenter pour atteindre le niveau élevé des activités de vente dans la RMR de Kelowna avant la fin de 2016. Toutefois, si ce scénario ne se concrétise pas et que la vigueur des ventes se maintient, les ventes MLS® de fin d'année pourraient se situer plus près de la limite supérieure de la fourchette de prévisions et faire l'objet d'une pression à la hausse comparable sur les prix.

Figure 3

Marché de la revente caractérisé par une hausse des ventes et un ralentissement des nouvelles inscriptions



Source : Okanagan Mainline Real Estate Board (OMREB) et Association canadienne de l'immeuble (ACI), calculs de la SCHL, dernier point de données : mars 2016.

Le léger resserrement des conditions du marché de la revente devrait exercer une pression à la hausse supplémentaire sur le prix MLS® moyen en 2016. En plus de la concurrence provenant des constructeurs sur le marché du neuf, les prix plus élevés devraient favoriser un plus grand nombre de nouvelles inscriptions, ce qui maintiendrait plus résolument l'équilibre du marché d'ici la fin de 2016 et donnerait lieu à des hausses de prix plus modestes en 2017.

Après avoir atteint 435 261 $ en 2015, le prix MLS® moyen devrait se situer entre 446 500 $ et 453 500 $ en 2016. Selon les prévisions, en raison d'une stabilisation des ventes et d'une hausse de l'offre de logements disponibles à la vente afin de répondre à la demande, le prix MLS® moyen s'établira entre 452 500 $ et 467 500 $ en 2017.

La pression à la baisse sur le taux d'inoccupation continuera en 2016

Les taux d'inoccupation des logements locatifs devraient rester bas en 2016 et 2017. La demande croissante de logements locatifs dans la RMR de Kelowna devrait favoriser l'accroissement de l'offre de logements neufs mis en chantier en 2016. Toutefois, le nombre de logements locatifs qui seront achevés en 2016 ne suivra sans doute pas le rythme de la croissance démographique alimentée par la migration que la région connaît actuellement. Cela se traduira par une pression constante à la baisse sur le taux d'inoccupation, tout en

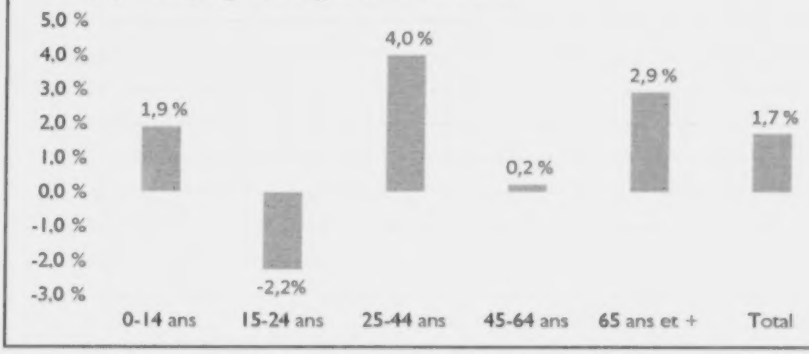
contribuant à une légère hausse des loyers. Il est prévu que le taux d'inoccupation augmentera en 2017 à mesure que d'autres logements seront achevés et ajoutés au parc locatif.

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des appartements locatifs diminuera; il passera de 0,7 % en octobre 2015 à 0,5 % en 2016. En 2017, il est prévu que le nombre de nouveaux logements achevés et disponibles aura suffisamment augmenté pour soutenir une hausse qui portera le taux d'inoccupation à 1,0 %. La concurrence provenant du marché locatif secondaire (copropriétés locatives, appartements accessoires, maisons reliées, etc.) aura vraisemblablement pour conséquence que les hausses de loyer des appartements expressément destinés à la location seront inférieures ou égales au taux général d'inflation. Le loyer moyen pour un appartement locatif de deux chambres dans la RMR de Kelowna se chiffrait à 1 002 $ en 2015 et devrait atteindre 1 020 $ en 2016, puis 1 040 $ en 2017.

L'amélioration des conditions d'emploi reposant sur l'essor économique local et sur la croissance démographique constante soutiendra la demande de logements locatifs dans la RMR de Kelowna au cours des deux prochaines années. Selon les prévisions, 3 330 personnes viendront grossir les rangs du centre de l'Okanagan en 2016, et 3 439 autres en 2017[4]. Il est prévu que les jeunes professionnels (25 à 44 ans) et les personnes âgées (65 ans et plus) feront partie des groupes dont la croissance sera la plus rapide et qui constitueront de nouveaux ménages dans la région du centre de l'Okanagan (figure 4).

Figure 4

La croissance de la population de jeunes professionnels et de personnes âgées stimulera la demande de logements locatifs jusqu'en 2020



Source : BC Stats – Projections démographiques de P.E.O.P.L.E.

Certains d'entre eux choisiront des logements locatifs, puisque les gens ont généralement tendance à louer avant d'accéder à la propriété afin de s'établir dans une région et de déterminer si celle-ci convient à leur mode de vie et à leurs objectifs de carrière. Selon Statistique Canada, quelque 3 426 nouveaux migrants ont emménagé dans la RMR de Kelowna en 2015, une hausse par rapport aux 3 362 personnes qui s'y sont établies en 2014[5]. La RMR de Kelowna n'a pas connu un tel taux de migration depuis 2007.

La région de Kelowna est également le centre d'enseignement postsecondaire de la région intérieure de la Colombie-Britannique. Ce secteur contribue de manière considérable à la demande locative, surtout en ce qui concerne les appartements expressément construits à cet effet, puisque les loyers ont tendance à être plus bas dans ce segment du marché comparativement aux options offertes sur le marché locatif secondaire. Les étudiants et les jeunes diplômés sont une source constante de demande locative, car ils ont tendance à louer durant leurs études et leurs premières années de travail avant de choisir d'accéder à la propriété, étant donné que les gens prennent habituellement ce genre de décision une fois leur carrière mieux établie et que le choix de rester dans la région a été fait. De plus, la population croissante de personnes âgées dans la RMR de Kelowna est une autre source de demande locative, car les membres de ce groupe ont tendance à vivre plus longtemps et en meilleure santé, et souhaitent préserver leur autonomie.

Perspectives économiques

Les données indiquent que l'économie de la région de Kelowna sera soutenue par des données fondamentales positives, comme le dollar canadien relativement faible

[4] BC Stats, données de P.E.O.P.L.E. 2015 publiées en septembre 2015; prévisions de la SCHL fondées sur les estimations démographiques de BC Stats.

[5] Statistique Canada – Le solde de la migration total comprend le solde des nouveaux résidents provenant d'ailleurs en Colombie-Britannique ou d'une autre province canadienne, ainsi que des migrants internationaux. Veuillez noter qu'il s'agit d'une estimation provisoire; le solde de la migration infraprovinciale n'ayant pas encore été mis à jour pour 2015 et étant basé sur l'estimation pour 2014.

et les bas taux d'intérêt, ce qui entraînera un rétablissement de la situation de l'emploi et de la croissance démographique qui, en retour, soutiendra l'activité dans le marché du logement. Il est prévu que, avec une augmentation du nombre de jeunes professionnels et de personnes âgées, une forte activité sur le marché de la revente et une construction stable, il y aura une tendance lourde vers l'adoption d'options de logement collectif comme le logement locatif et l'achat de copropriétés.

L'économie diversifiée axée sur l'agriculture, les industries manufacturières, l'éducation, la santé et le tourisme, ainsi que les secteurs en plein essor comme les hautes technologies seront des moteurs cruciaux de la création d'emplois au cours des deux prochaines années. La croissance démographique et la hausse des dépenses de consommation alimentées à la fois par la population existante et par l'activité touristique contribueront à la création d'emplois dans le secteur des services. Cependant, le choc qu'a subi le marché du travail à partir du milieu de l'année 2015 en raison de la chute vertigineuse et prolongée des prix du pétrole a touché certains résidents de la région de Kelowna dont l'emploi était lié, directement ou indirectement, à l'industrie pétrolière et gazière dans le nord de la Colombie-Britannique ou en Alberta. Il s'agit vraisemblablement d'un ajustement temporaire du marché du travail, le temps que l'économie s'adapte et tire profit du dollar canadien plus faible par rapport au dollar américain, ce qui serait censé contribuer à une reprise de l'emploi. Il est donc prévu que le nombre de travailleurs dans la RMR de Kelowna restera au même niveau qu'en 2015 grâce à un redressement du marché du travail. En 2017, le nombre de personnes employées dans la RMR de Kelowna devrait croître d'environ 2,2 %. La région du centre de l'Okanagan continuera d'attirer de nouveaux migrants grâce aux commodités que propose Kelowna, le plus grand centre de la région intérieure, ainsi que son climat favorable et les occasions d'études et d'emplois qu'elle offre.

Sur le plan de l'économie locale, le taux de change plus bas par rapport au dollar américain profitera aux producteurs des secteurs agricole et manufacturier, ainsi qu'aux nombreux secteurs de services, comme le tourisme, l'hébergement et les services alimentaires. Cela se traduira par une hausse des dépenses de consommation et de l'activité dans le commerce de gros et de détail. De récentes statistiques sur le volume de passagers à l'aéroport international de Kelowna montrent que les trois mois du premier trimestre de 2016 ont battu des records quant au nombre de passagers qui viennent dans la région[6].

Compte tenu de ces occasions économiques locales favorables, la région de Kelowna connaît également un afflux de nouveaux migrants, ce qui contribuera à alimenter le besoin d'autres services tels que la santé et l'éducation, que Kelowna est particulièrement bien outillée pour satisfaire, grâce aux investissements importants qui ont récemment été faits dans l'expansion des services de santé, ainsi qu'à son rôle de carrefour régional de la santé pour la région intérieure. Plusieurs projets d'envergure devraient débuter au cours des deux prochaines années, notamment d'importants travaux d'amélioration des infrastructures, un projet d'énergie renouvelable et, bien entendu, des projets d'ensembles de logements qui favoriseront la création d'emplois dans la construction et les métiers[7]. La région de Kelowna, par l'entremise du campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique et de l'Okanagan College, propose une gamme diversifiée de perspectives d'études pour permettre à la population croissante d'acquérir les compétences nécessaires au soutien de la croissance économique locale à long terme.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

---

[6] Kelowna International Airport, Business at YLW – Facts and Statistics

[7] BC Stats – Major Projects Inventory, numéro de décembre 2015

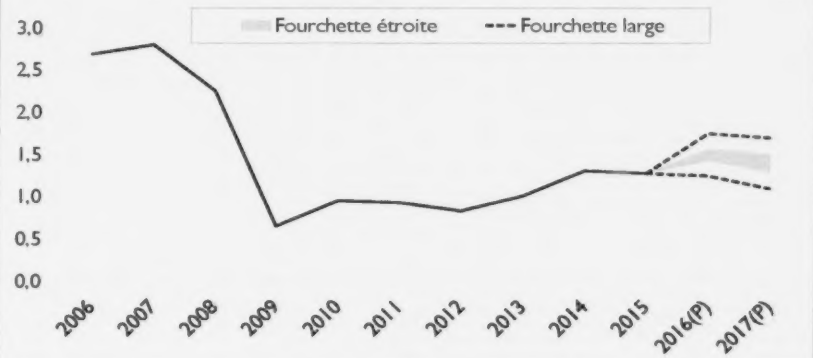
Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Mises en chantier d'habitations

Un marché de la revente très actif, un taux de croissance démographique plus rapide générant la formation d'un plus grand nombre de ménages et un marché du travail plus vigoureux que prévu présentent un risque positif sur les prévisions du nombre total de mises en chantier, puisque ces facteurs pourraient faire pression sur les constructeurs afin qu'ils accroissent leur offre sur le marché. Cela rapprocherait les prévisions relatives aux mises en chantier de la limite supérieure des fourchettes de prévisions au cours des deux prochaines années.
Ce scénario est d'autant plus indiqué en ce qui concerne les prévisions relatives aux mises en chantier de logements collectifs au cours des deux prochaines années, puisque les stocks de logements achevés et invendus ont diminué à nouveau au début de 2016, après une brève période de progression à la hausse dans la seconde moitié de 2015. Le segment des appartements en copropriété du marché, notamment, présente plutôt un risque haussier relativement aux prévisions de mises en chantier, car il n'y avait aucun nouvel appartement en copropriété disponible sur le marché en date de mars 2016. Toutefois, compte tenu du nombre élevé d'appartements en copropriété qui ont été construits entre 2005 et 2009, l'offre d'inscriptions disponibles sur le marché de la revente pourrait suffire à combler la demande pour le moment, puisqu'une remontée des prix dans ce segment pourrait inciter les propriétaires à inscrire leur logement. En date de mars 2016, environ 50 % des inscriptions courantes visaient des appartements en copropriété construits entre 2005 et 2009. L'importance de la demande pour ces logements pourrait se traduire par un plus grand nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété, ce qui aurait pour effet de rapprocher le total des mises en chantier de la limite supérieure des fourchettes de prévisions.
Par ailleurs, dans l'éventualité où le redressement du marché du travail ne s'effectuerait pas aussi rapidement et où la croissance démographique serait plus lente que prévu, la demande de logements et le nombre total de mises en chantier pourraient s'abaisser plus près de la limite inférieure des fourchettes de prévisions en 2016 et 2017 (figure 5).

Figure 5

Mises en chantier, RMR de Kelowna (milliers)



Source : SCHL, (P) : Prévision

Ventes MLS®

Des taux d'intérêt demeurant plus bas sur une période prolongée, associés à une croissance démographique plus soutenue et à des gains d'emploi plus marqués que prévu constituent des facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions des ventes MLS®, ce qui pourrait donner lieu à des ventes de fin d'année se rapprochant de la limite supérieure des fourchettes de prévisions pour 2016 et 2017.
De plus, selon le cadre d'évaluation du marché de l'habitation de la SCHL, le marché de l'habitation de Vancouver présente actuellement des signes évidents de surévaluation. La hausse de la migration en provenance de la grande région de Vancouver au cours des dernières années fait encore partie des facteurs susceptibles de démentir les prévisions relatives aux ventes MLS®, puisque davantage de gens pourraient être incités à réaliser la valeur nette de leur maison du Lower Mainland et à acheter dans la vallée de l'Okanagan. Par ailleurs, la reprise des prix du pétrole et du gaz, l'augmentation du taux de change par rapport au dollar américain, l'inadéquation des compétences de la main-d'œuvre et la croissance plus faible de l'emploi

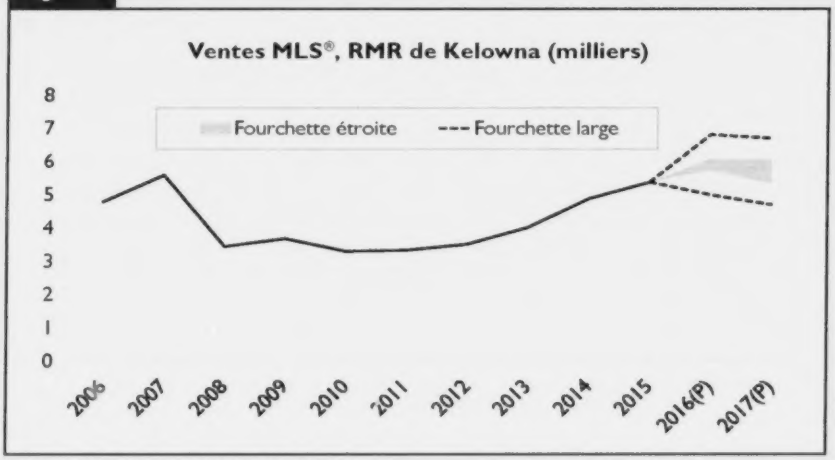
Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

sont d'autres facteurs pouvant infirmer les prévisions qui pourraient faire en sorte que les transactions sur le marché de la revente descendent plus près de la limite inférieure des fourchettes de prévisions au cours des deux prochaines années (figure 6).

Prix MLS® moyens

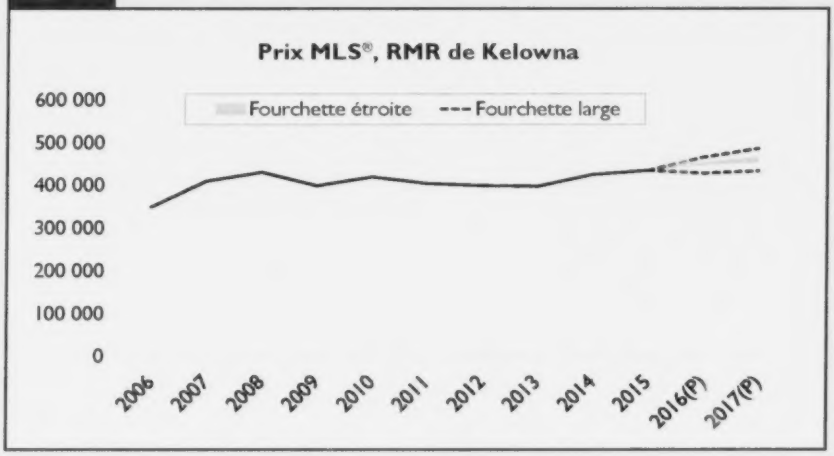
Comme les facteurs susceptibles de démentir les prévisions relatives aux ventes MLS®, des taux d'intérêt qui restent bas plus longtemps, une plus forte croissance démographique et un marché du travail plus vigoureux que prévu risquent de rapprocher les prix MLS® moyens de fin d'année de la limite supérieure des fourchettes de prévisions pour 2016 et 2017. La migration plus importante en provenance de la grande région de Vancouver est un autre facteur susceptible de démentir les prévisions relatives aux prix, car les gens qui choisissent de vendre leur maison et d'emménager dans la région de Kelowna peuvent accroître le pouvoir d'achat sur le marché, ce qui pourrait donner lieu à un plus grand nombre de ventes dans la limite supérieure de la fourchette de prix. Par ailleurs, la faiblesse du marché du travail et la croissance démographique plus lente que prévu posent un des risques à la baisse sur les prévisions, ce qui pourrait faire en sorte que les prix MLS® moyens descendent plus près de la limite inférieure des fourchettes de prévisions au cours des deux prochaines années (figure 7).

Figure 6



Source: OMREB, (P) : SCHL Prévision

Figure 7



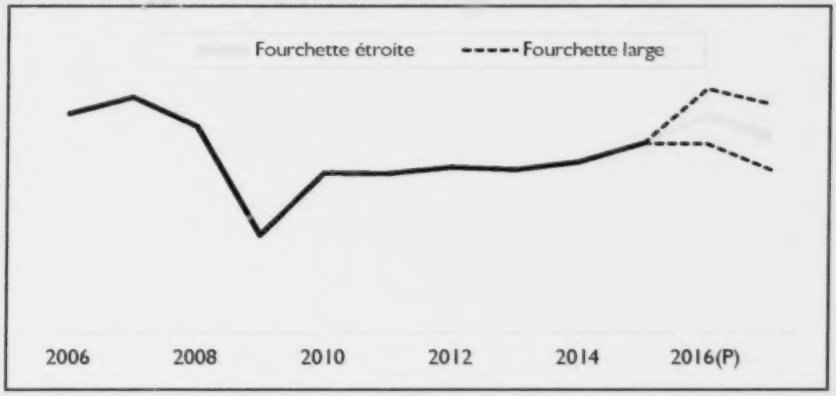
Source: OMREB, (P) : SCHL Prévision

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le secteur de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Population	Dans la région de Kelowna, la population croîtra de façon constante durant la période prévisionnelle et stimulera ainsi la demande de logements. Selon les prévisions, la vigueur de la migration interprovinciale et infraprovinciale sera soutenue tout au long de la période visée par les prévisions.
Emploi	Le nombre total d'emplois au premier trimestre de 2016 a diminué de 2,1 % par rapport au nombre estimé au premier trimestre de 2015, tandis que le marché de l'emploi s'adapte aux répercussions de la faiblesse prolongée des prix du pétrole sur les travailleurs locaux. Les taux d'emploi devraient toutefois rebondir grâce au raffermissement de la demande locale en matière de main-d'œuvre attendu au cours du reste de l'année 2016. Il est prévu que l'emploi affiche des gains de 2,2 % en 2017.
Marchés de la revente	Le total des ventes MLS® de propriétés résidentielles a connu des hausses marquées depuis le début de 2016, contrairement aux nouvelles inscriptions. Après une année 2015 active, les transactions de revente devraient afficher un gain record en 2016, suivies d'une légère modération des ventes en 2017.
Offre de logements achevés et non écoulés	Le stock de logements achevés et non écoulés demeure bas dans le segment des logements collectifs, tandis que le stock de maisons individuelles demeure stable. Ces stocks aideront à stabiliser la construction de logements individuels et appuieront l'augmentation de la production de logements collectifs, en particulier dans le segment des appartements en copropriété, où les stocks ont atteint le creux sans précédent de zéro nouveau logement disponible en mars 2016.
Taux d'inoccupation[8]	Le taux d'inoccupation pour la région de Kelowna devrait baisser en 2016, car il est prévu que l'achèvement des nouveaux logements locatifs ne suivra pas le même rythme que la croissance démographique et la demande locative. Il devrait remonter en 2017, à mesure que les nouveaux logements locatifs seront achevés et ajoutés au parc locatif.

[8] Le taux d'inoccupation des appartements est celui du marché primaire.

Résumé des prévisions RMR de Kelowna Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	579	695	628	610	690	550	700
Logements collectifs	434	616	652	770	930	680	870
Tous types de logements confondus	1 013	1 311	1 280	1 420	1 580	1 290	1 510
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 016	4 886	5 378	5 720	6 080	5 330	6 070
Prix MLS® moyen ($)	398 028	425 996	435 261	446 500	453 500	452 500	467 500
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,8	1,0	0,7	0,5	1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	970	980	1 002	1 020	1 040
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	778	788	799	820	830
Indicateurs économiques					
Population	187 840	191 190	197 274	200 640	204 110
Nombre annuel d'emplois	90 300	90 300	92 000	92 000	94 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

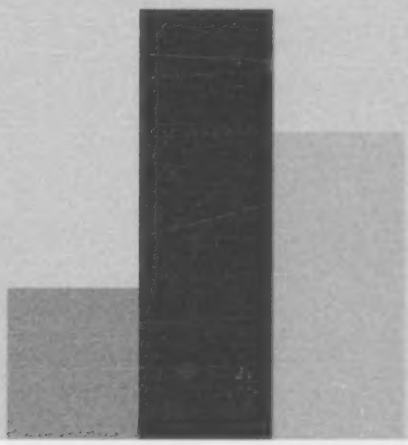
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca. Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64361_2016_B01